CADERNOS DO IRIB
PRÁTICA REGISTRAL

1

Matrícula

Uma abordagem prática

Maria Helena Leonel Gandolfo

IRIB
INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Matrícula

Uma abordagem prática

Maria Helena Leonel Gandolfo

IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil
Cadernos do IRIB - Prática Registral
Gestão 2002/2004

Presidente:
Sérgio Jacomino

Vice-Presidente:
Helvécio Duia Castello

Diretoria Executiva:
Secretário Geral: João Baptista Galhardo (SP)
1ª Secretária: Gilma Teixeira Machado (MG)
2ª Secretária: Etelvina Abreu do Valle Ribeiro (ES)
Tesoureiro Geral: José Simão (SP)
1ª Tesoureira: Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP)
2º Tesoureiro: Manoel Carlos de Oliveira (SP)
Diretor Social e de Eventos: Ricardo Basto da Costa Coelho (PR)
Diretor de Publicidade e Divulgação: Flauzilino Araújo dos Santos (SP)
Diretor de Assistência aos Associados: Jordan Fabricio Martins (SC)
Diretor Legislativo: Meirimar Barbosa Júnior (SP)

Consulte as salas temáticas:

Matrícula - Maria Helena Leonel Gandolfo,
www.irib.org.br/salas/matricula.htm

ISS - Serviços Notariais e Registrais - Irib,
www.irib.org.br/salas/indice.htm

CND do INSS e Receita Federal - *hipóteses de dispensa pelo Registro*
Eliane Mora De Marco e Ulysses da Silva
www.irib.org.br/salas/CNDindex.htm

XXIX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil
18º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis
Natal-RN, 12 a 14 de junho de 2002.

Editor:
Sérgio Jacomino

IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil
Avenida Paulista, 2073 - Horsa I - 12º andar, cj. 1201/1202
CEP 01311-300 - Cerqueira César - São Paulo - SP
Fones: 55 11 289-3599 - 55 11 289-3321 e 55 11 289-3340
Secretaria: irib@terra.com.br
Site: www.irib.org.br

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO 5

CONCEITOS BÁSICOS

1 – Natureza jurídica da matrícula 7

2 – Matrícula - Quando deve e quando pode ser aberta 8

3 – Requisitos da matrícula 10

3.1 - Outros dados indispensáveis na abertura da matrícula 12

a) Data do registro anterior 12

b) Regime de bens 12

c) Residência 13

d) Terreno integrante de loteamento 13

e) Unidade autônoma de edifício em condomínio 13

4 – Abertura da matrícula - requisitos 13

4.1 - Com relação ao proprietário pessoa física 14

a) Proprietário que adquire o imóvel quando solteiro e no título acha-se qualificado como separado judicialmente ou divorciado. 16

b) Proprietário que ao adquirir o imóvel é separado judicialmente e no título apresentado para registro declara-se divorciado ou casado. 16

c) Aquisição na qual figuram diversos proprietários que possuem o imóvel em proporções diferentes. 16

d) Proprietário que adquiriu separado e comparece transmitindo viúvo. 17

4.2 - Com relação ao proprietário pessoa jurídica 17

a) Proprietária que figura no registro como sendo uma Sociedade Limitada e comparece transmitindo o imóvel como Sociedade Anônima (ou vice-versa), com o mesmo número de CNPJ. 17

b) Proprietária que consta no registro com um determinado nome (ou razão social) e figura na escritura com outro nome. 17
c) Escritura na qual consta empresa diferente daquela que figura no registro aquisitivo como proprietária, com a declaração de que houve incorporação, fusão ou cisão. 18
4.3 - Com relação ao imóvel 18
a) Atualização das confrontações. 18
b) Escritura que se refere a um prédio n° tal, antigo n° tal, ou à Rua y, atual denominação da Rua x. 19
c) Quando houve reforma do prédio ou demolição deste, seguida de nova construção. 19
d) Venda de parte ideal que se acha transcrita no antigo Livro 3. 20
e) Venda de remanescente de imóvel transcrito. 20
5 - Seqüência numérica dos atos 21
6 - Forma de lançamento dos atos 22
6.1 - Caso específico de registro de hipoteca 23
7 - Cancelamento e encerramento de matrículas 23
8 - Bloqueio de matrícula 24
a. Duplicidade de matrícula de um mesmo imóvel, com correntes filiatórias diversas. 25
b. Irregularidade sanável ocorrida na abertura da matrícula, com relação à descrição do imóvel. 25
c. Matrícula aberta em Cartório incompetente. 25
9 - Certidão de matrícula com negativa de ônus 26
10 - Extravio e reconstituição de matrícula. Necessidade de controle diário dos atos praticados. 27

LEIS, DECRETOS E NORMAS

1 - Leis 31
2 - Normas 34

JURISPRUDÊNCIA 37

MODELOS

Lançamentos 49

APRESENTAÇÃO

Natal recebe de braços abertos os registradores e notários de todo o Brasil.

Sediando os encontros regional e nacional do Irib, que neste ano coincidem, acolhendo com carinho e hospitalidade nossos convidados, os registradores potiguares recebem, em troca, um inestimável instrumento para o desenvolvimento de suas atividades profissionais.

Com este evento, quiçá pela primeira vez na história do Instituto, estamos lançando uma coleção de estudos técnicos e jurídicos que visa preencher uma lacuna sentida no extenso catálogo editorial do Irib.

Temos a grata satisfação de lançar os *Cadernos do Irib - prática registral.*

Esses *Cadernos* foram concebidos como resposta concreta e específica às demandas que os colegas expressaram em trabalho de pesquisa aqui desenvolvido. Questionados pelo Instituto para que nos devolvessem suas inquietações, preocupações e expectativas profissionais, os colegas rio-grandenses-do-norte foram unânimes em solicitar publicações técnicas, com enfoque prático.

Voltada exclusivamente para os temas de direito registral, esta coleção privilegia uma perspectiva eminentemente prática, mirando os problemas que diuturnamente os colegas enfrentam nas lides cartorárias.

Para inaugurar a coleção, convidamos a colega e registradora aposentada Maria Helena Leonel Gandolfo, que retoma um tema de suas constantes incursões pedagógicas: a matrícula.

A registradora paulistana é de todos nós conhecida, dispensando-me de apresentação estendida. Basta que registre que o Instituto, ao longo de todos os seus anos de existência, fundou-se no exemplo dessa profissional admirável. O seu trabalho fundamental pode ser percebido nas páginas do Boletim do Irib e da própria Revista de Direito Imobiliário, da qual foi secretária desde o número inaugural.

O tema não tem freqüentado com assiduidade a pauta de nossos encontros. De certo modo é de se estranhar, pois a matrícula desempenha uma função essencial no moderno sistema de Registro Imobiliário brasileiro. Estava merecendo, por essa razão, uma nova abordagem – uma visão propedêutica, voltada para os fundamentos do instituto jurídico, atentos, de outra maneira, para a sua aplicação prática nas atividades registrais.

Com a publicação destes *Cadernos do Irib - prática registral* espero que possamos dar respostas consistentes às demandas dos colegas registradores. O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil deve fazer uma inflexão em sua política e voltar-se para as carências e necessidades de todos aqueles que, independentemente de onde estejam ou onde exerçam suas atividades, necessitam de boa informação técnica e profissional.

Estou convencido de que o Registro Imobiliário brasileiro deve fincar sua estrutura em bases sólidas. É necessário, mais do que nunca, pavimentar com diligência a estrada pela qual vão trilhar os profissionais do Direito encarregados desse importante mister.

Natal, junho de 2002.

Sérgio Jacomino,
Presidente.

CONCEITOS BÁSICOS

Os artigos de lei citados no texto estão
na seção *Leis, Decretos e Normas.*
O inteiro teor das leis, decretos e normas
está disponível nas salas temáticas do Irib:
www.irib.org.br/salas/matrícula.htm

1. NATUREZA JURÍDICA DA MATRÍCULA

Com o advento da Lei 6.015/73[1], os registros, denominação única que a lei passou a dar às antigas transcrições e inscrições, sofreram alteração apenas quanto à forma de seu lançamento. Ao invés de serem escriturados em tópicos, nas colunas dos livros, passaram a ser lançados na matrícula do imóvel, em ordem cronológica e de forma narrativa (art. 231, inciso I). A nova lei também permitiu o uso de livros em folhas soltas (art. 3º, § 2º) e até a substituição dos livros por fichas (art. 173, parágrafo único), prática essa que se tornou a mais usual. Além disso autorizou que os atos fossem escriturados mecanicamente, o que muito facilitou o serviço (pelo mesmo art. 3º § 2º).

Mas a grande modificação introduzida pela Lei 6.015/73 foi, sem dúvida alguma, a matrícula, que modificou radicalmente o regime registral e a técnica da escrituração. Tivemos que assimilar novos conceitos, adotar outra terminologia e harmonizar as duas sistemáticas – aquela a que já estávamos habituados, implantada pelos regulamentos anteriores, e a outra, criada pela nova lei – , pois, durante muito tempo, iríamos ainda conviver com a dualidade de sistemas.

Uma reflexão sobre a natureza jurídica da matrícula nos leva a concluir que

> *se trata de um ato de registro, no sentido lato, que dá origem à individualidade do imóvel na sistemática registral brasileira, possuindo um atributo dominial derivado, quase sempre, da transcrição da qual se originou.*

Vamos desdobrar e analisar brevemente esse conceito.

[1] Os artigos de lei citados neste trabalho referem-se à Lei 6.015/73, que entrou em vigor no dia 1º de janeiro de 1976. As exceções estão expressamente ressalvadas.

a – Ato de registro no sentido lato, porque é um ato registrário praticado somente nos Cartórios de Registros de Imóveis. Mas não se trata de registro no sentido estrito, pois não cria, não modifica, não transfere e não extingue direitos[2].

b – Dá origem à individualidade do imóvel, pois a partir da abertura da matrícula ele será sempre identificado pelo número de ordem que tomar.

c – Possui um atributo dominial[3] pelo simples fato de que uma certidão de matrícula – mesmo aquela aberta de ofício, sem que nela seja lançado qualquer registro ou averbação – é prova suficiente da propriedade do imóvel a que se refere, em nome da pessoa que nela figura como proprietário.

Esta é, em pouquíssimas palavras, a natureza jurídica da matrícula, que será invocada algumas vezes no decorrer deste trabalho. Mas como pretendo dar mais ênfase aos aspectos práticos do que aos doutrinários, começo definindo a matrícula de forma bastante simplificada:

> A matrícula é *quase sempre*[4] a transposição dos dados existentes em uma transcrição feita no antigo Livro 3 para o novo sistema registral introduzido pela Lei 6.015/73.

2. MATRÍCULA - QUANDO DEVE E QUANDO PODE SER ABERTA

Ao ser apresentada no Cartório uma escritura ou um instrumento particular objetivando imóvel que ainda não se acha matriculado, é necessário que se abra sua matrícula para nela proceder-se ao registro pretendido.

Portanto, a matrícula deve ser **obrigatoriamente** aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito, referente a imóvel que se encontre transcrito no antigo Livro 3 (da transcrição das transmissões).

---

[2] Conceito expresso pelo Dr. Gilberto Valente da Silva em trabalho apresentado em 1987, no 5º Encontro Regional de Oficiais de Registro de Imóveis, realizado pelo Irib em Cuiabá-MT.

[3] Esse atributo dominial foi apreciado pelo saudoso Prof. Afrânio de Carvalho em artigo publicado na Revista do Direito Imobiliário 5/31.

[4] A desapropriação e a usucapião, por serem formas ofiginárias de aquisição, não se filiam a qualquer registro anterior. Em tese, portanto, pode não haver transcrição referente ao imóvel, ou, se houver, sua descrição poderá não coincidir com a que consta do título apresentado para registro.

Isso, porém, não quer dizer que a Lei 6.015/73 proíba que se abra matrícula em outra oportunidade. Ao contrário, a própria lei admite, por exemplo, a abertura da matrícula quando não haja espaço à margem dos registros feitos nos antigos livros (art. 292, parágrafo único) e também quando são unificados dois ou mais imóveis (art. 234).

O ideal teria sido a implantação de imediato da nova sistemática registral, com a abertura da matrícula de todos os imóveis constantes das transcrições do Serviço Registral. Porém, o legislador foi prudente não impondo esse procedimento ou sequer estipulando para isso um prazo razoável. Mais do que prudente foi realista, pois tal determinação seria inexeqüível.

Mas os registradores devem procurar atingir esse ideal – ou seja, matricular todos ou a maior parte dos imóveis que pertencem à sua circunscrição – o mais breve possível.

Para isso basta que promovam a abertura de matrícula, *ex officio*, nas seguintes ocasiões:

a) para proceder a qualquer averbação que seja requerida à margem de transcrição ou inscrição lançada nos livros antigos (salvo no caso de averbações que devam ser feitas à margem de loteamentos inscritos no antigo Livro 8). Assim, por exemplo, achando-se transcrito um terreno e o interessado requerer a averbação da construção de uma casa nele edificada, abre-se a matrícula do terreno para nela averbar-se a construção;

b) quando for requerida certidão de alguma transcrição. Nessa hipótese, abre-se cuidadosamente a matrícula, com os dados constantes da transcrição; procede-se à busca nos Indicadores Real e Pessoal, transportando, por averbação, os ônus eventualmente existentes e que gravem o imóvel; e finalmente expede-se a certidão – não da transcrição como foi requerido pelo interessado – mas da matrícula que foi aberta;

c) na medida em que o fluxo de serviço permitir, dos imóveis que se acham transcritos, com as mesmas cautelas referidas no item anterior.

Esse procedimento vai tornar possível que, ao cabo de alguns anos, o registrador tenha conseguido matricular a quase totalidade dos imóveis, com evidentes vantagens para a celeridade dos serviços, em benefício do próprio Cartório e dos usuários.

Refiro-me à **quase totalidade dos imóveis** porque a prática já demonstrou que há determinados imóveis transcritos cuja abertura *ex officio* é impossível. É o caso, por exemplo, de áreas que sofreram diversos desmembramentos em virtude de alienações parciais, tornando difícil concluir sobre qual o remanescente, o que

muitas vezes só se pode fazer à vista de laudo pericial em procedimento de retificação de registro.

Pode ainda ocorrer que o imóvel esteja descrito, na transcrição, de forma deficiente, até com ausência de metragens e área de superfície. Como proceder nesse caso?

O Conselho Superior da Magistratura de São Paulo tem entendido ser aceitável o título que, transmitindo o imóvel todo, reproduza a caracterização constante do registro anterior, mesmo que a descrição seja precária e imperfeita[5]. Cabem aqui, porém, duas observações: **a) a transmissão deve ser do imóvel todo**, não se admitindo a transmissão de parte dele (o que resultaria obviamente em nova descrição); e **b)** que não haja dúvida sobre a localização e individualização do imóvel e nem risco de prejuízo a terceiros.

Se posteriormente o imóvel vier a ser transmitido com essa mesma descrição, o registro poderá ser efetuado. Todavia, se o título trouxer uma descrição aperfeiçoada, com acréscimo de dados (medidas, ângulos, rumos etc.), deverá ser considerado irregular (art. 225, § 2º) e seu registro só será possível mediante prévia retificação judicial da área.

Essa solução, no entanto, como bem observou o Dr. Gilberto Valente da Silva[6], traz alternativamente dois inconvenientes: ou a mácula da perfeição do sistema, com a abertura de matrícula de imóvel precariamente descrito, ou a imposição ao proprietário do elevado custo de um procedimento retificatório. Mas foi a solução encontrada.

3. Requisitos da matrícula

A matrícula, como já afirmei anteriormente, é quase sempre aberta com base nos dados extraídos da transcrição existente no próprio Registro ou, se o imóvel estiver transcrito em Cartório de outra circunscrição ou comarca, com os dados extraídos da certidão de propriedade que necessariamente deve ser apresentada juntamente com o título.

Obviamente, ao abrir-se a matrícula, é preciso utilizar não só os dados que constam na transcrição mas também as alterações que eventualmente tenham

[5] Tese exposta nos acórdãos proferidos nas apelações cíveis 3.404-4, em 14.5.84, e 6.069-0, em 25.7.86 (vide o anexo *Jurisprudência*, p. 37).

[6] "A Matrícula" – Contribuição aos Estudos do 5º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado pelo Irib em Cuiabá-MT, 1987.

sido averbadas na sua margem, tanto aquelas que dizem respeito ao proprietário, como as referentes ao imóvel.

Assim, por exemplo, as averbações de casamento, de construção, de mudança de número do prédio, de alteração do nome do logradouro etc., que estiverem lançadas na margem da transcrição, serão incorporadas a esta e a matrícula deve ser aberta com os dados atualizados.

Não se pode esquecer também, caso o imóvel esteja gravado com cláusulas (inalienabilidade, incomunicabilidade e/ou impenhorabilidade), que esse fato deverá ser trazido por averbação logo após a abertura da matrícula. Isso é muitíssimo importante pois a omissão de referência ao gravame altera totalmente a situação jurídica do imóvel, quanto a sua disponibilidade.

Os requisitos da matrícula são aqueles elencados no art. 176, § 1º, II, e quase todos dizem respeito ao proprietário e ao imóvel. São eles:

1) o número de ordem que seguirá ao infinito;
2) a data;
3) a identificação do imóvel feita mediante indicação:
   a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;
   b) se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.
4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:
   a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da Cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;
   b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;
5) o número do registro anterior.

Com o passar do tempo, porém, tanto em razão de determinações das Corregedorias, como por iniciativas isoladas dos próprios registradores, as matrículas foram sendo aperfeiçoadas. Aos poucos, outros dados – embora não exigidos pela lei – passaram a ser inseridos na matrícula no momento de sua abertura e também nos atos (registros e averbações) que nela são lançados, por serem considerados relevantes e até indispensáveis.

3.1. Outros dados indispensáveis na abertura da matrícula

a) Data do registro anterior

Além do número do registro anterior (como a lei determina) entendemos que se deve colocar também a data desse registro.

Exemplificando:

Registro anterior: Transcrição 54.327, de 5 de maio de 1975, deste Cartório.

Essa prática vai tornar desnecessária, a médio prazo, a expedição de certidão vintenária.

E a razão é simples: procuremos visualizar uma certidão expedida hoje, de matrícula que tiver sido aberta nos moldes do exemplo acima. Dessa certidão constará, com absoluta clareza, que, desde o dia 5 de maio de 1975, ou seja, há 27 anos, é titular do imóvel a pessoa que figurar na matrícula como proprietária. Por outro lado, vale lembrar que, quando foi aberta a matrícula, procedeu-se à busca em nome dos proprietários anteriores, uma vez que o art. 230 determina que, logo em seguida à abertura, deverá ser averbada a existência de qualquer ônus que grave o imóvel e que se encontre inscrito no Cartório ou que conste da certidão de propriedade e ônus que deve ser apresentada quando o registro anterior houver sido feito em outro Cartório.

Daí por que essa certidão equivale a uma certidão vintenária e tem a mesma força probatória desta.[7]

b) Regime de bens

Embora a Lei 6.015/73 silencie a respeito, deve-se consignar sempre, tanto ao abrir-se a matrícula como nos registros subseqüentes, qual o regime de bens adotado pelo casal[8].

Não basta, porém, que do título a ser registrado conste qual o regime de bens. É preciso que mencione se a celebração do casamento deu-se antes ou depois da Lei 6.515, de 26.12.1977 (vide o anexo *Leis, Decretos e Normas*, p. 31), para que

[7] A Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, acolhendo sugestão por mim proposta, editou o Provimento CG 20/93, alterando suas Normas de Serviço, para determinar que ao abrir a matrícula o registrador coloque, além do número, a data do registro anterior, considerando que tal prática possibilitará – decorridos vinte anos do registro anterior – seja a certidão de matrícula aceita como vintenária (vide o anexo, *Leis, Decretos e Normas*, p. 31).

[8] Aliás, a Lei 6.952/81, que acrescentou o § 1° e alíneas ao art. 134 do Código Civil, determinou que as escrituras públicas obrigatoriamente consignem o regime de bens das partes contratantes (vide o anexo, *Leis, Decretos e Normas*, p. 31).

o Cartório, além de fazer consignar esse dado no registro que for proceder, possa concluir pela necessidade ou não de registro de eventual pacto antenupcial.

c) Residência

A Lei 6.015/73 exige que conste do registro o *domicílio* do proprietário. Juridicamente os conceitos de domicílio e de residência são diferentes e se a Lei 6.015/73 quisesse impor a consignação do endereço (residência) tê-lo-ia feito, como fazia o antigo Decreto 4.857/39.

Em São Paulo, a Corregedoria-Permanente determinou, em 1985, que, para os fins do disposto no art. 176, § 1º, II, nº 4, e III, nº 2, (portanto, na matrícula e nos registros) a indicação do domicílio seja designativa da rua e número do prédio respectivo.[9]

d) Terreno integrante de loteamento

Nos casos de imóvel loteado, isto é, de lote integrante de loteamento inscrito ou registrado, deve-se complementar a matrícula com o número da inscrição (se tiver sido feita no antigo Livro 8) ou do registro do loteamento (se tiver sido feito na matrícula), de forma a possibilitar a quem a examine, de pronto, a verificação de que ela se refere a um lote de loteamento perfeitamente regular.

e) Unidade autônoma de edifício em condomínio

Da mesma forma, a matrícula de unidade autônoma (apartamento, conjunto comercial, loja etc.) deve também ser complementada com o número da matrícula na qual foi registrada a instituição do condomínio, bem como o número do respectivo registro.

4. ABERTURA DA MATRÍCULA - REQUISITOS

Vamos agora passar à análise das diversas situações e das dificuldades que podem surgir por ocasião da abertura da matrícula, dando alguns exemplos práticos

[9] Trata-se de sentença proferida no proc. 631/85, pelo Dr. Ricardo Henry Marques Dip, então Juiz Titular da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo. Cuidou-se de representação do 2º Tribunal de Alçada Civil, que, em determinado julgamento, oficiou à Corregedoria-Permanente no sentido de que, em caráter obrigatório, fosse consignado nos registros o endereço das partes. A representação teve como motivo a dificuldade encontrada para a localização do casal devedor, num processo de execução (vide o anexo *Jurisprudência*, p. 37).

para a solução desses problemas, lembrando sempre que a Lei 6.015/73 faculta que ela seja aberta com elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

4.1 - Com relação ao proprietário pessoa física

Com base no título apresentado ao Cartório para registro é conveniente que sejam procedidas as necessárias averbações de atualização do estado civil do proprietário constante da transcrição anterior e que a matrícula seja aberta com sua qualificação atualizada.

Assim, por exemplo, achando-se ele qualificado como solteiro no registro anterior, se na escritura comparecer o casal alienando (ou onerando) o imóvel, pode-se averbar previamente a alteração do estado civil do proprietário no registro anterior. Essa averbação é feita à vista da certidão de casamento e nela, além do nome e qualificação completa do cônjuge (cujos dados são extraídos do título apresentado), anota-se também o regime de bens adotado pelo casal.

Em seguida abre-se a matrícula do imóvel, fazendo constar no espaço destinado ao proprietário do imóvel o nome dos dois cônjuges.

Muitas vezes o proprietário já se acha qualificado como casado na transcrição aquisitiva, tendo sido apenas omitido nela o nome do cônjuge. Nessa hipótese, averbando-se previamente a averbação esclarecedora, não do casamento, mas da indicação do nome do cônjuge, pode-se e deve-se abrir a matrícula fazendo constar o nome de ambos e o regime de bens do casamento, desde que se tenham os elementos necessários.

Tais procedimentos, porém, devem ser precedidos de bastante cautela.

Em primeiro lugar é preciso que, à vista da certidão de casamento apresentada, se verifique quem era o cônjuge na época da aquisição. Isso para evitar que, na hipótese da morte do cônjuge, o supérstite, sem abrir inventário dos bens deixados pelo *de cujus*, venha a contrair segundas núpcias, alienando depois o imóvel juntamente com seu novo cônjuge.

Em segundo lugar, ao colocar na matrícula o nome do(s) proprietário(s) é preciso levar em conta o regime de bens adotado pelo casal. Exemplificando: se o regime era, na ocasião da aquisição, o da separação de bens e o imóvel tiver sido adquirido só pela mulher, deve-se consignar como proprietária: Fulana de Tal, **casada** com Beltrano.

Todavia, se o regime tiver sido o da comunhão de bens, menciona-se: Fulana de Tal **e seu marido** Beltrano.

Essa diferença de redação, aparentemente pequena, é na realidade muito importante, pois define o patrimônio do casal.

Na primeira hipótese, deixa-se bem claro que o imóvel foi adquirido e pertence unicamente à mulher. Na segunda, mostra-se que, embora tenha sido adquirido só por ela, comunicou-se pelo casamento, passando a pertencer ao casal.

Por isso mesmo é que, repita-se, embora a Lei 6.015/73 não o determine, deve-se consignar sempre, tanto ao abrir-se a matrícula como nos registros subseqüentes, o regime de bens adotado pelo casal.

Não basta, porém, que do título a ser registrado conste qual o regime de bens. É preciso que informe a data da celebração do casamento para que o Cartório, além de fazer consignar esse dado no registro que vier a proceder, possa concluir pela necessidade ou não de eventual registro de pacto antenupcial.

Assim, entre os requisitos de qualificação do proprietário exigidos pela Lei 6.015/73, quando ele for casado, deve-se colocar o nome do cônjuge devidamente qualificado e o regime de bens no casamento, bem como se este se realizou antes ou depois da Lei 6.515/77.

Lembremos que a convenção antenupcial é obrigatória quando o regime escolhido pelos nubentes for diverso do legal. Portanto, se o casamento foi celebrado anteriormente à chamada Lei do Divórcio (Lei 6.515/77), quando o regime de bens era o da comunhão universal, impõe-se o pacto se o regime adotado foi o da comunhão parcial ou da separação total de bens. Se o casamento ocorreu já na vigência da mencionada lei, que adotou o regime da comunhão parcial de bens como legal, a obrigatoriedade do pacto se dá quando o regime escolhido foi o da comunhão universal ou o da separação total de bens.[10]

Quero ressaltar, ainda com relação ao proprietário do imóvel, que é de rigor a observância do **princípio da continuidade**[11], seja na abertura da matrícula, seja no registro que vai ser praticado.

Deve-se tomar extremo cuidado na atualização do estado civil do proprietário, pois, muitas vezes não é suficiente sua simples alteração.

---

[10] Até 26.12.77, data em que foi sancionada a Lei 6.515, o regime legal era o da comunhão universal de bens. Tendo sido alterado o Código Civil pela Lei 6.515, o regime legal passou a ser o da separação parcial de bens.

[11] O princípio da continuidade, tão bem definido pelo Prof. Afranio de Carvalho, quer dizer que, em relação a cada imóvel, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará o registro de um direito se o outorgante dele figurar no registro anterior como seu titular.

Vamos imaginar algumas situações para melhor exemplificar, relembrando que é conveniente que as averbações de atualização sejam sempre feitas na margem da transcrição, ou seja, no registro anterior, e a matrícula aberta com os dados atualizados.

a) Proprietário que adquire o imóvel quando solteiro e no título acha-se qualificado como separado judicialmente ou divorciado.

Deve-se verificar (pela certidão de casamento cuja apresentação é imperiosa) qual o regime de bens adotado no casamento. Se foi o da separação de bens ou da comunhão parcial de bens, o imóvel não se comunicou ao cônjuge. Basta, portanto, averbar o casamento e a posterior separação ou divórcio, ou seja, é suficiente averbar a atualização do estado civil. Mas, se o regime foi o da comunhão de bens, o imóvel - com o casamento - passou a ser de propriedade de ambos. Nesse caso, há que ser previamente registrada a partilha dos bens do casal, quando então se verificará se o imóvel foi atribuído ao varão, para que ele possa transmiti-lo.

b) Proprietário que ao adquirir o imóvel é separado judicialmente e no título apresentado para registro declara-se divorciado ou casado.

Nesse caso é preciso somente averbar as alterações do estado civil, que devem ser comprovadas pela certidão de casamento. Averba-se apenas a mudança do estado civil de separado para divorciado, conforme consta na margem do assento do primeiro matrimônio, e ainda, se for o caso, o novo casamento nos termos da certidão apresentada.

c) Aquisição na qual figuram diversos proprietários que possuem o imóvel em proporções diferentes.

A parte ideal que cada um possui (e que consta do registro anterior) deve ser explicitada ao lado do nome de cada proprietário, por exemplo:

> Proprietários: 50% de Fulana de Tal (RG .... e CPF....), viúva, do lar, residente na Rua ..... nº..., 25% de Sicrano (RG.... e CPF ....), engenheiro, casado no regime da separação parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com Beltrana (RG.... e CPF....), advogada, residentes na Rua ..... nº....., e 25% de Sicrano (RG.... e CPF....), maior, solteiro, comerciante, residente à Av.... nº... apt. ..., todos brasileiros, domiciliados nesta Capital.

d) Proprietário que adquiriu separado e comparece transmitindo viúvo.

Trata-se, aqui, de simples alteração de estado civil, cuja averbação deve ser procedida à vista de certidões de casamento do proprietário e de óbito do cônjuge falecido.

4.2 - Com relação ao proprietário pessoa jurídica

As sociedades podem ser comerciais ou civis, dependendo dos fins a que se destinam e de suas atividades. As primeiras têm seus títulos de constituição, alteração, extinção etc. arquivados na Junta Comercial. As segundas, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

Ao receber um título para registro, deve-se cotejar a denominação da pessoa jurídica transmitente e o número pelo qual é inscrita no CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas) com o que consta no registro existente no Cartório de Registro de Imóveis. Isso porque a pessoa jurídica pode sofrer alteração tanto na sua razão social (ex.: Empresa de Ônibus Santa Luiza Ltda. para Viação Santa Luiza Ltda.) como quanto ao tipo societário (ex.: Empresa de Ônibus Santa Luiza Ltda. para Empresa de Ônibus Santa Luiza S/A). Às vezes, também, a diferença do nome ocorre pelo fato de a proprietária ter sido incorporada por outra empresa, ou ter ocorrido sua cisão ou fusão com outra. As averbações que devem ser feitas em razão dessas alterações devem expressar com clareza o que ocorreu, e precisam ser comprovadas por documentos hábeis. Examinemos algumas das hipóteses.

a) Proprietária que figura no registro como sendo uma Sociedade Limitada e comparece transmitindo o imóvel como Sociedade Anônima (ou vice-versa), com o mesmo número de CNPJ.

Trata-se apenas de alteração do tipo societário, que deve ser averbada à vista de certidão da Junta Comercial, ou cópia da ata da assembléia que aprovou a alteração (comprovadamente arquivada na Junta Comercial), ou ainda cópia do contrato registrado no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

b) Proprietária que consta no registro com um determinado nome (ou razão social) e figura na escritura com outro nome.

Sendo o mesmo o número do CNPJ, é suficiente que se averbe a mudança de sua denominação, que pode ser comprovada por certidão da Junta Comercial

(tratando-se de sociedade comercial) ou pela alteração de seu contrato social, devidamente registrada no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas (se for uma sociedade civil). Os comprovantes são os mesmos do item anterior.

c) Escritura na qual consta empresa diferente daquela que figura no registro aquisitivo como proprietária, com a declaração de que houve incorporação, fusão ou cisão.

Nessa hipótese é necessário que previamente se proceda, à vista de documentos comprobatórios, ao registro ou à averbação da ocorrência[12] (incorporação, cisão ou fusão), em virtude da qual o imóvel passou do patrimônio da empresa originária para a empresa agora transmitente. Os comprovantes que devem ser apresentados variam conforme o tipo de sociedade que sofreu a operação, podendo ser atas das assembléias que a aprovaram (se S/A), ou contratos sociais que a efetivaram (se Ltda.).

4.3 - Com relação ao imóvel

a) Atualização das confrontações.

Vamos partir da premissa de que o imóvel confronta com outros imóveis e não com pessoas. Assim, sempre que possível, ao caracterizá-lo, deve-se mencionar "confrontando com o prédio número tal" ou "com o lote tal", não havendo necessidade de acrescentar os nomes dos proprietários dos prédios limítrofes.

É recomendável que se abra a matrícula do imóvel com as confrontações atualizadas. Todos os Cartórios possuem transcrições feitas no antigo Livro 3, das quais constam confrontações imprecisas e vagas, como as clássicas "com quem de direito" ou "com sucessores de Fulano". Se no título apresentado para registro constar como confrontante "prédio número tal, de Beltrano, anteriormente de quem de direito", o procedimento correto será a averbação da atualização na margem da transcrição anterior, sendo a matrícula aberta com as novas confrontações.

A veracidade dessa declaração precisa ou não ser comprovada?

Em São Paulo, a Prefeitura Municipal enviou aos cartórios cópias de plantas dos setores e quadras fiscais, sendo fácil o cotejo da declaração feita no título com a planta arquivada. Por outro lado, muitas vezes o interessado apresenta

[12] No Estado de São Paulo, a Corregedoria-Geral da Justiça e o Conselho Superior da Magistratura decidiram que, no caso de incorporação, fusão e cisão de empresas, por não configurarem negócio translativo de imóveis mas mera sucessão de direitos e obrigações, o ato a ser praticado é averbação e não registro.

certidão de dados cadastrais, expedida pela Prefeitura, na qual constam os confrontantes do imóvel.

Creio, todavia, que mesmo sem qualquer comprovação, a declaração do proprietário é suficiente para que se averbe a atualização das confrontações. Mas é evidente que cada registrador fica subordinado à orientação de sua Corregedoria-Permanente ou Juízo competente.

Essa averbação poderá ser feita também a requerimento do proprietário, e até mesmo em matrícula já aberta. Basta que constem do requerimento as confrontações anteriores e as atuais, para que sejam preservados os **princípios da especialidade**[13] e da **continuidade**.

b) Escritura que se refere a um prédio nº tal, antigo nº tal, ou à Rua y, atual denominação da Rua x.

Deve-se averbar as alterações na transcrição anterior e abrir a matrícula do imóvel com endereço atual.

A alteração do número é facilmente comprovada por certidão expedida pela Prefeitura, ou até pela exibição de dois lançamentos de IPTU, um com a numeração antiga e outro com a atual, desde que tenham o mesmo número de contribuinte. A mudança de nome do logradouro pode ser também assim comprovada, ou a averbação será feita à vista do Decreto Municipal que alterou o nome da rua, dependendo da orientação de cada Corregedoria-Permanente.

Convém lembrar que a Lei 6.015/73, em seu art. 167, II, 13, determina que as averbações de nomes dos logradouros, decretados pelo poder público, sejam feitas *ex officio*, ou seja, independentemente de requerimento da parte interessada.

c) Quando houve reforma do prédio ou demolição deste, seguida de nova construção.

A averbação da reforma, ou demolição e nova construção, dependem da aprovação municipal e da apresentação da CND (Certidão Negativa de Débitos) do INSS referente à obra.

Todavia, muitas vezes, a nova construção toma o mesmo número do prédio antigo. Se o título somente mencionar os dois números (o anterior e o atual) e silenciar a respeito de qualquer alteração nas benfeitorias, o Cartório não pode

[13] O princípio da especialidade significa que tanto o imóvel como os contratantes devem estar perfeitamente determinados e particularizados, para que o registro reflita com exatidão o fato jurídico que o originou.

saber se o imóvel – no período entre o registro aquisitivo e o título apresentado para registro – teve apenas seu número alterado ou se sofreu alguma reforma.

Atualmente, nos cartórios de São Paulo, essa constatação é fácil, pois é obrigatório consignar-se, nas averbações de construção, qual a área construída. Qualquer aumento de área é acusado pelos dados que constam na notificação-recibo do IPTU referente ao imóvel. Mas, de qualquer forma, basta exigir a apresentação de um IPTU antigo e o do exercício corrente para o cotejo da área construída que deles consta. Havendo diferença entre elas, o interessado deverá esclarecer e, se for o caso, requerer relatando o ocorrido e juntando os comprovantes para que o Registro possa proceder às necessárias averbações.

Reitero que, tendo sido essas alterações efetuadas pelo proprietário do imóvel, é sempre conveniente averbá-las na margem do registro anterior (portanto, na margem da transcrição), abrindo-se a matrícula com os dados atualizados para então se proceder ao registro pretendido.

d) *Venda de parte ideal que se acha transcrita no antigo Livro 3.*

Todos os Cartórios devem ter inúmeras transcrições de parte ideal de imóvel, coisa perfeitamente cabível no sistema registrário anterior. E, quando alienada, procedia-se a uma outra transcrição dessa parte ideal.

Todavia, o **princípio da unitariedade**[14] da matrícula, decorrente da nova sistemática, tornou impossível a abertura de matrícula de parte ideal de imóvel. Assim sendo, para sua alienação é preciso previamente recompor a titularidade do imóvel, ou seja, abrir-se a matrícula do **imóvel todo**, em nome de **todos os proprietários**. Isso requer, muitas vezes, paciente trabalho de pesquisa e elaboração, do qual, todavia, os registradores não podem se esquivar, sob pena de desatenderem ao espírito da lei.

e) *Venda de remanescente de imóvel transcrito.*

Também é muito comum que o Cartório tenha transcrições das quais diversas parcelas já foram alienadas, surgindo agora, para registro, um título descrevendo o remanescente da área.

É preciso muita cautela na abertura da matrícula desse remanescente.

---

[14] Pelo princípio da unitariedade, consagrado no art. 176, § 1°, inciso I, a todo imóvel deve corresponder uma única matrícula (ou seja, o imóvel não pode ser matriculado mais de uma vez) e a cada matrícula deve corresponder um único imóvel (isto é, não é possível que a matrícula descreva mais de um imóvel).

Quando o formato da área original for regular e também o dos terrenos já transmitidos (o que raramente ocorre), não há dificuldade. Com um simples croqui é possível apurar-se a área que sobra. Uma vez que a descrição que consta do título corresponde ao que foi apurado, nada impede a abertura da matrícula desse remanescente.

Tratando-se de terrenos irregulares, porém, o mesmo não acontece. Com muita freqüência, antes do advento da Lei 6.015, registravam-se alienações de partes certas de uma área maior, tomando apenas o cuidado de verificar a **disponibilidade quantitativa**, mas não a **qualitativa**. Isto é, fazia-se somente um cálculo aritmético, somando as áreas alienadas, e subtraindo da área maior o total apurado, sem preocupação com as medidas perimetrais. Em outras palavras, não se cuidava de saber se as figuras geométricas dessas alienações "cabiam" na gleba maior.

Por isso mesmo há que concordar com uma premonitória observação feita pelo Dr. Gilberto Valente da Silva (então Juiz Corregedor-Permanente de São Paulo), logo após a vigência da Lei 6.015. Dizia ele que, com a inovação da matrícula, iriam aflorar todos os erros praticados nos anos anteriores pelos Cartórios. E foi o que aconteceu e ainda está acontecendo.

Realmente, qual o Registro que não possui inúmeras alienações transcritas tendo como origem uma área cuja descrição é falha e deficiente?

Normalmente, quando surge para registro um título referente a parte dessa área, ou ao seu remanescente, o registrador não tem como verificar a exatidão do que foi descrito. A solução para o interessado, embora onerosa e demorada, acaba sendo recorrer à via judicial, por meio de ação própria, de retificação de área e/ou apuração de remanescente.

5. SEQÜÊNCIA NUMÉRICA DOS ATOS

O art. 232 determina que cada registro seja precedido pela letra "R" e cada averbação pelas letras "Av", seguindo-se o número de ordem do lançamento e o da matrícula.

Nos exatos termos da lei os atos seriam assim numerados: R.1/4.672, Av.2/4.672, Av.3/4.672, R.4/4.672 etc.

Na verdade, penso que o legislador, dispondo dessa forma, esqueceu-se da possibilidade do uso de fichas (que acabou sendo adotado pela quase totalidade dos Cartórios), tendo em vista apenas a escrituração em livros encadernados que, supomos, raramente são utilizados.

Somente nessa última hipótese se justifica a numeração na forma indicada pela lei, pois, se usados esses livros, quando esgotado o espaço da folha terá que ser feito o transporte para outra página, com remissões recíprocas. Unicamente nesse caso tal forma de numeração daria maior segurança e facilidade na leitura da escrituração.

Mas no sistema de fichas, em que, uma vez esgotada a primeira, serão escrituradas outras, tantas quantas forem necessárias, e arquivadas em ordem seqüencial juntamente com a primeira, parece-me absolutamente inútil repetir-se o número da matrícula em cada lançamento, uma vez que esse número já figura no topo de cada uma das fichas. Basta, portanto, que os atos sejam numerados seqüencialmente: R.1, R.2, Av.3, R.4, Av.5 e assim por diante.

6. Forma de lançamento dos atos

O art. 231, no inciso I, determina que os registros sejam feitos **em forma narrativa**, alterando com isso a forma de lançamento do sistema anterior, quando os livros eram divididos em colunas, cada qual destinada ao que constava do seu título.

Portanto, não há razão para efetuar os registros colocando tópicos, tais como: **Adquirente:** Fulano de Tal. **Transmitente:** Beltrano. **Título:** Compra e venda. **Forma do título:** Escritura de tal data. **Valor:** R$..... etc. Essa forma de lançamento, além de contrariar o que a lei atual dispõe, nada mais é do que transformar as colunas verticais do livro, em colunas horizontais na matrícula.

Há que se buscar a simplificação dos lançamentos, pois foi isso que a Lei 6.015 pretendeu, implantando uma nova sistemática que, naquela época, foi um salto em relação ao sistema arcaico vigente[15].

Portanto, os lançamentos devem ser feitos de forma narrativa e contendo, embora resumidamente, todos os requisitos que a lei exige, além dos dados a que já nos referimos no início deste trabalho, dados esses que servem para melhor espelhar a situação jurídica do imóvel.

Como ilustração, na seção **Modelos**, exemplifico os lançamentos com a redação de diversos registros e averbações feitos numa mesma matrícula.

[15] Sabemos, no entanto, que a informática obrigará logo a novos "saltos"...

6.1 - Caso específico de registro de hipoteca

O sistema instituído pela Lei 6.015, de cada imóvel ter sua matrícula própria na qual são registrados e averbados todos os atos a ele referentes, dispensa a menção feita ao grau da hipoteca. A seqüência dos registros é que dá prioridade ao ato. Portanto, a hipoteca registrada em primeiro lugar tem prioridade sobre aquela registrada em segundo lugar que, por sua vez, tem prioridade sobre a registrada em terceiro lugar e assim por diante. Com o cancelamento de qualquer uma delas, a data do registro é que vai determinar o grau em que as demais se encontram.

Isso posto, pode-se concluir que não só é dispensável a menção ao grau da hipoteca no registro, como é até inconveniente. Basta imaginar a hipótese de matrícula com registro de diversas hipotecas. Quando uma delas (não a última) fosse cancelada, haveria necessidade de proceder-se a uma averbação, alterando-se o grau das demais, o que deveria ser feito cada vez que ocorresse um cancelamento. Parece-nos que esse procedimento, ao invés de auxiliar a leitura da matrícula e proporcionar rápida visualização da situação jurídica do imóvel, só traria confusão e dificuldades para o usuário e para o próprio serviço interno do Cartório.

Sabemos que, muitas vezes, a menção do grau no registro da hipoteca é exigência do credor. Mas, convicto do seu modo de agir, conhecedor do direito imobiliário e da prática registral, e, acima de tudo, responsável por sua serventia, o registrador não deve ceder às pressões dos usuários. Tem, isso sim, que persuadi-los com urbanidade e firmeza, fazendo prevalecer o seu ponto de vista.

7. Cancelamento e encerramento de matrículas

O art. 233 reza que a matrícula será **cancelada**:

I – por decisão judicial;

II – quando em virtude de alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários;

III – pela fusão, nos termos do artigo seguinte.

E, no art. 234 temos que,

quando dois ou mais imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário,

constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, *encerrando-se* as primitivas.

Logo em seguida, o art. 235 prescreve que podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única:

I – dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores a esta Lei, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar;

II – dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no item anterior, e as matrículas serão encerradas na forma do artigo anterior.

Vemos, então, que a lei, referindo-se à mesma hipótese (fusão), ora emprega a palavra **encerrada**, ora **cancelada**. Entendo, todavia, que não se pode usar indiferentemente uma ou outra palavra, pois elas não são sinônimas e expressam coisas diversas. **Cancelar** matrícula é o mesmo que declará-la nula, ou sem efeito. Ao passo que **encerrar** matrícula é rematá-la, terminá-la.

A matrícula só pode ser **cancelada** por decisão judicial e a competência para essa determinação é da Corregedoria-Permanente ou da Corregedoria-Geral da Justiça.

É o caso, por exemplo, de matrícula aberta irregularmente, ou de duplicidade de matrícula de um mesmo imóvel, ou ainda por ter sido cancelada por sentença judicial a transcrição anterior.

Já o **encerramento** da matrícula é necessariamente averbado pelo registrador em determinadas circunstâncias. Aquelas previstas nos incisos II e III do art. 233 acima transcritos (quando a área matriculada for esgotada em virtude de alienações parciais; e nos casos de fusão), e ainda, quando, em virtude de desdobro ou desmembramento, são abertas novas matrículas e encerrada a primitiva.

A **matrícula cancelada** é como se não existisse. A **matrícula encerrada** continua em vigor para efeito de filiação do imóvel.

8. Bloqueio de matrícula

O bloqueio de matrícula pode ser determinado pelo Juízo competente ou procedido, de ofício, pelo registrador.[16] Vejamos algumas hipóteses de bloqueio.

[16] Sobre o bloqueio, assim se expressou o Dr. Marcelo Fortes Barbosa Filho, Juiz Auxiliar da

a. Duplicidade de matrícula de um mesmo imóvel: correntes filiatórias diversas.

O bloqueio de ambas deve ser determinado judicialmente até que a questão seja dirimida em ação adequada, quando então irá ser decidida a prevalência de uma ou de outra corrente filiatória e, conseqüentemente, da matrícula correspondente.

b. Irregularidade sanável ocorrida na abertura da matrícula, com relação à descrição do imóvel.

Também neste caso o bloqueio poderá ser ordenado pelo Juízo Corregedor-Permanente, evitando com isso novos registros até a regularização por meio de eventual retificação judicial da área.

c. Matrícula aberta em Cartório incompetente.

Não é raro que o Cartório, por engano, abra matrícula de imóvel que não pertence à sua circunscrição, seja por imprecisão de divisas entre as circunscrições ou comarcas, seja por dados errados constantes do título. A rigor, qualquer registro que tenha sido praticado nessa matrícula é nulo de pleno direito e deveria ser cancelado.

Porém, a 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo houve por bem adotar uma solução menos drástica para evitar prejuízo ao particular: o Oficial procede à averbação de bloqueio da matrícula aberta erradamente, declarando que, pertencendo o imóvel a tal circunscrição ou comarca, os registros e averbações que a ele se referirem deverão, a partir daquela data, ser praticados em tal Cartório, permanecendo válidos, todavia, todos os atos existentes na matrícula bloqueada.

Fica obrigado o Oficial, entretanto, a comunicar à sua Corregedoria-Permanente o bloqueio efetuado.

Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, no processo CG 2.307/2001: "O bloqueio foi criado pelos órgãos censórios da Administração, com o fim de evitar a assunção de prejuízos patrimoniais para particulares, sempre quando viável o futuro e completo saneamento do vício registrário identificado. identificada uma invalidade instrínseca ao registro, ao invés de ser ordenado o cancelamento, toma-se uma providência administrativa menos drástica, vislumbrada a futura recuperação dos assentamentos, retornando-se a um estado de normalidade"(vide o anexo *Jurisprudência*, p. 37).

9. Certidão de matrícula com negativa de ônus

Se os registradores e seus funcionários tiveram que passar por um período de adaptação às modificações implantadas pela Lei 6.015, o mesmo aconteceu com o público que se utiliza desses serviços. Um dos aspectos mais interessantes dessa mudança foi a expedição de certidões de matrículas por xerocópia.

Era esperada a desconfiança e a estranheza com que foram recebidas as primeiras. Todavia a maioria dos usuários logo se habituou a elas, até porque percebeu que era muito fácil sua leitura e rápida a visualização da situação jurídica do imóvel, muito mais do que ocorria com as certidões datilografadas.

Não obstante, muitas vezes é solicitado aos Cartórios (normalmente por funcionários de imobiliárias ou de agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação) que conste expressamente da certidão de matrícula a negativa de alienação e ônus, e, às vezes, até a declaração da inexistência de qualquer outro ato – registro ou averbação – além do que consta na matrícula referente ao imóvel objeto da certidão.

Aconselho a que não se admita essa exigência descabida. Embora seja mais fácil e mais cômodo atender a tais solicitações, deve-se explicar às partes inconformadas as razões pelas quais não há necessidade da exigida negativa, mediante as seguintes ponderações:

1ª) Pela leitura dos arts. 176, § 1°, I; 227, 230, 232 e 246 da Lei 6.015/73 verifica-se que, uma vez matriculado um imóvel, todos os atos registrais a ele relativos (registros e averbações) são obrigatoriamente procedidos na respectiva matrícula.

Consoante os dois primeiros dispositivos citados, cada imóvel terá matrícula própria, aberta necessariamente por ocasião do primeiro registro. Manda o art. 230 que, havendo ônus gravando o imóvel, essa circunstância seja averbada na matrícula, logo após sua abertura, esclarecendo o art. 232 que os registros e as averbações se farão em seqüência, precedidos das letras "R", ou "Av" , conforme o caso. Finalmente, o art. 246 dispõe que, além das hipóteses enumeradas no art. 167, II (averbações, entre as quais as de cancelamento de ônus e direitos reais), serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras circunstâncias alteradoras do registro.

Portanto, não há possibilidade alguma de existir ônus sobre o imóvel matriculado, bem como qualquer averbação que a ele diga respeito, que não conste da respectiva matrícula.

Pelas mesmas razões, não há porque negar alienação. Pela leitura da matrícula conclui-se obviamente que o imóvel é de propriedade da última pessoa que nela figura como adquirente, a qualquer título.

2ª) Ainda que essa conclusão não decorresse logicamente dos textos legais, observo que o art. 21 determina que *"sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, deve o oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil e penal"*.

Assim sendo, a reprodução da matrícula do imóvel, devidamente certificada, **não exige negativa de alienação e ônus**, pela razão já exposta de que, caso houvesse alienação ou ônus, sua consignação seria obrigatória na própria matrícula.

3ª) Portanto, não só é desnecessário, como incorreto, o fornecimento de certidão que negue o inexistente.

Considero absurda e incompatível a coexistência daquilo que jocosamente chamo de "ranço cartorário", com a dinâmica atual dos cartórios.

A modernização da sistemática registral exige mentalidade renovada dos registradores e do público usuário.

10. Extravio e reconstituição de matrícula. Necessidade de controle diário dos atos praticados.

O temor do extravio de qualquer matrícula constitui certamente uma grande preocupação dos registradores que adotaram o sistema de fichas, acostumados que estavam com a segurança (não absoluta, convenhamos) que os livros encadernados pareciam proporcionar.

Em princípio, parece ser suficiente fazer cópia reprográfica da matrícula. Essa medida traz o benefício de diminuir o manuseio das fichas originais, que devem ser tiradas do arquivo apenas quando for necessário lançar um ato novo, ou para certidões expedidas por xerocópia. Mas mesmo esse procedimento é ineficiente se ocorrer o extravio do original e não se encontrar a cópia. Nesse caso, como restaurar a matrícula?

É claro que haverá o recurso da busca pelo Protocolo, pois sendo todos os títulos protocolados é possível, em tese, saber-se quantos atos foram lançados naquela matrícula. Mas isso significa uma demorada, cansativa e insegura pesquisa, folheando-se dia por dia o Protocolo, a partir da vigência da Lei 6.015/73.

Presto aqui o depoimento de como, depois de algumas experiências, conseguimos solucionar o problema no 10º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, em que fui titular.

Passamos a microfilmar diariamente as matrículas, tanto as novas, isto é, as abertas no próprio dia da microfilmagem, como aquelas abertas antes, que tivessem sofrido qualquer alteração naquele dia. Para isso, porém, seria necessário, primeiro, microfilmar as matrículas anteriormente existentes, ou seja, abertas a partir da implantação da Lei 6.015/73.

Foi escolhido, então, um determinado dia para que todas as matrículas existentes no Cartório (havia 18.276 naquela época) fossem microfilmadas. Ficou assim estabelecida uma data-base a partir da qual seria possível ter-se a segurança de que o microfilme daquele dia (25 de fevereiro de 1978) possibilitava a reconstituição das matrículas de ns. 1 a 18.276, tal como se encontravam escrituradas até então.

Porém, isso ainda não era o bastante. Seria preciso implantar imediatamente um sistema que permitisse o controle, a partir daquela data, da movimentação de cada matrícula. E isso, por uma razão bastante simples: sendo elas microfilmadas todas as vezes que sofressem qualquer alteração, desde que fosse anotado o dia de lançamento de cada novo ato, saber-se-ia a última data em que essa matrícula fora microfilmada. Assim ter-se-ia a segurança de que o microfilme de uma determinada matrícula sempre conteria todos os atos que nela estivessem escriturados, até o último lançamento. E, em caso de extravio, estaria garantida a sua reconstituição.

Elaboramos então um livro, em cujas linhas foram colocados os números de 1 ao infinito, reservando-se o espaço ao lado para as datas das alterações, como mostramos abaixo:

M. 5.689
M. 5.690 – 15/3/79
M. 5.691 – 25/7/81 – 6/9/01
M. 5.692 –
M. 5.695 – 4/12/99

Não tendo sido colocada data alguma ao lado do número, isso significa que prevalece, para aquela matrícula, o dia 25 de fevereiro de 1978, quando todas foram microfilmadas[17]. As outras anotações indicam que a reconstituição de

[17] Mesmo assim, o arquivo de cópias, tanto de matrículas como de fichas do Livro 3, foi mantido, mas apenas para utilizar o menos possível as fichas originais. Essa medida, aliado ao cuidado de aquivá-las dentro de sacos plásticos, e também de plastificar aquelas que já estiverem totalmente escrituradas, garante boa conservação.

cada uma dessas matrículas, até sua última alteração, poderá ser conseguida a partir dos microfilmes dos dias 15/3/79, 6/9/01 e 4/12/99 respectivamente.

Hoje, no 10º RI da capital de São Paulo, os livros foram substituídos pelo computador. Existe um banco de dados com os números de todas as matrículas onde são anotadas as datas das alterações.

E a microfilmagem das matrículas foi substituída pela sua reprodução digitalizada por meio de um *scanner*.

A informatização, todavia, é tão dinâmica que qualquer método hoje adotado pode tornar-se obsoleto amanhã...

* * *

Este pequeno trabalho nada mais pretendeu ser do que seu título sugere: uma abordagem prática da matrícula.

Obviamente o assunto não foi esgotado, seja pela limitação do tempo, seja pelas minhas próprias limitações. Penso, porém, que de tudo o que foi dito alguma coisa poderá ser aproveitada...

Natal, junho de 2002.

18º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis

XXIX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil

Maria Helena Leonel Gandolfo

Ex-Oficial do 10º Registro de Imóveis de São Paulo, SP.

LEIS, DECRETOS E NORMAS.

O inteiro teor das leis, decretos e normas
está disponível nas salas temáticas do Irib:
www.irib.org.br/salas/matrícula.htm

1. LEIS

Código Civil, Art. 134.

§ 1°. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena, e, além de outros requisitos previstos em lei especial, deve conter: ...

Lei n° 6.015, de 31/12/73.

Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

Art. 3°, § 2°. Para facilidade do serviço podem os livros ser escriturados mecanicamente, em folhas soltas, obedecidos os modelos aprovados pela autoridade judiciária competente.

Art. 21. Sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, deve o oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil e penal, ressalvado o disposto nos artigos 45 e 95. *(Redação dada pela Lei nº 6.216, de 30/06/75)*

Art. 167.

II - a averbação:

Art. 167, II,

13) "ex-offício", dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público."

Art. 173.

Parágrafo único. Observado o disposto no § 2º do art. 3º desta lei, os livros nºs 2, 3, 4 e 5 poderão ser substituídos por fichas."

Art. 176, § 1º,

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

Art. 176, § 1º,

II - são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

Art. 176, § 1º, II,

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da Cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

Art. 176, § 1º, III,

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

Art. 225,

§ 2º - Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

Art. 227. Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176.

Art. 230. Se na certidão constar ônus, o oficial fará a matrícula, e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que ocorrerá, também quando o ônus estiver lançado no próprio cartório.

Art. 231,

I - no alto da face de cada folha será lançada a matrícula do imóvel, com os requisitos constantes do art. 176, e no espaço restante e no verso, serão lançados por ordem cronológica e em forma narrativa, os registros e averbações dos atos pertinentes ao imóvel matriculado;

Art. 232. Cada lançamento de registro será precedido pela letra "R" e o da averbação pelas letras "AV", seguindo-se o número de ordem do lançamento e o da matrícula (ex: R-1-1, R-2-1, AV-3-1, R-4-1, AV-5-1, etc.)

Art. 233. A matrícula será cancelada:

I - por decisão judicial;

II - quando em virtude de alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários;

III - pela fusão, nos termos do artigo seguinte."

Art. 234. Quando dois ou mais imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas.

Art. 235. Podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única:

I - dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores a esta Lei, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar;

II - dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no item anterior, e as matrículas serão encerradas na forma do artigo anterior.

Parágrafo único. Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de uma ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, ao que estipula o item II do art. 233."

Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

Art. 292. É vedado aos Tabeliães e aos Oficiais de Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade, lavrar ou registrar escritura ou escritos particulares autorizados por lei, que tenham por objeto imóvel hipotecado a entidade do Sistema Financeiro da Habitação, ou direitos a eles relativos, sem que conste dos mesmos, expressamente, a menção ao ônus real e ao credor, bem como a comunicação ao credor, necessariamente feita pelo alienante, com antecedência de , no mínimo, 30 (trinta) dias.

Lei nº 6.515, de 26/12/1977.

Regula os casos de dissolução da sociedade conjugal e do casamento, seus efeitos e respectivos processos, e dá outras providências.

2. NORMAS

Provimento CG nº 20/93

Altera a redação da alínea "e", do item 47, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça.

O Desembargador José Alberto Weiss de Andrade, Corregedor-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no uso das atribuições que a lei lhe confere, e

Considerando a proposta formulada pela DD. Oficial do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital;

Considerando a oportunidade de se introduzir alteração na referência ao registro anterior por ocasião da abertura de matrículas;

Considerando que a alteração possibilitará – decorridos vinte anos do registro anterior – seja a certidão da matrícula aceita como vintenária;

Considerando que tal prática facilitará o usuário e trará maior segurança ao sistema, possibilitando a expedição da certidão vintenária por meio reprográfico, e o decidido no Proc. CG 88.453/89,

Resolve:

Artigo 1º- Dar nova redação à alínea "e", do item 47, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça, nos seguintes termos:

"47...

a)...

b)...

c)...

d)...

e) o número e a data do registro anterior ou, em se tratando de imóvel oriundo de loteamento, o número do registro ou inscrição do loteamento."

Artigo 2º - Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

São Paulo, 29 de outubro de 1993.

José Alberto Weiss de Andrade, Corregedor-Geral da Justiça (DOE, 11/11/93).

JURISPRUDÊNCIA

APELAÇÃO CÍVEL Nº 3404-0 – SUZANO
Apelante: EDITH JULIANA PINZ
Apelado: OFICIAL DO CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 3404-0, da Comarca de SUZANO, em que é apelante EDITH JULIANA PINZ e apelado o OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS,

ACORDAM os desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, adotado o relatório de fls., dar provimento ao recurso.

1. À apelante foi outorgada escritura de doação cujo registro foi recusado pelo Oficial. Volta-se ela agora contra a respeitável sentença que, acolhendo as razões do registrador, entendeu imperfeita a caracterização do imóvel no título, descumpridos os requisitos constantes dos artigos 176 e 225 da Lei de Registros Públicos.

A recorrente sustenta que a escritura repete a descrição constante do registro, o que deveria levar à improcedência da dúvida. Afirma ainda que o art. 225 da Lei 6.015/73 é enunciativo.

A douta Procuradoria-Geral da Justiça opina pelo provimento do recurso porque a escritura, lavrada anteriormente à vigente Lei de Registros Públicos, estaria livre das exigências constantes do art. 176, por força do § 2º deste, acrescentado pela Lei 6.688/79. A caracterização do imóvel seria suficiente.

2. A apelante está certa quando afirma que a escritura, repetindo a descrição constante do registro anterior, deve ser considerada perfeita. É a aplicação singela do § 2º do art. 225 da Lei 6.015/73. Se a caracterização do imóvel, constante da transcrição, é imperfeita, não se pode exigir que outra seja dada pelo proprietário.

Aliás, o título será reputado irregular exatamente quando houver modificações nas características do imóvel. Será lícito exigir a retificação do registro imperfeito somente quando for impossível repetir a descrição anterior, como ocorre com a transcrição de parte do todo.

Está certo, outrossim, o ilustre Procurador da Justiça oficiante ao asseverar que a escritura, por ser anterior à vigência da Lei 6.015/73, não está sujeita aos requisitos por esta impostos em relação à descrição do imóvel. Assim é, efetivamente, com está exposto no § 2º do art. 176 deste mesmo diploma legal.

3. Por todo o exposto, acordam, por votação unânime, dar provimento ao recurso, para determinar o registro da escritura.

Custas "ex lege".

São Paulo, 14 de maio de 1984.

(aa) BRUNO AFFONSO DE ANDRÉ, Presidente do Tribunal de Justiça, HERÁCLITES BATALHA DE CAMARGO, Corregedor-Geral de Justiça e Relator, NELSON PINHEIRO FRANCO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça

ADVOGADO: CARLOS ALBERTO HILDEBRAND

APELAÇÃO CÍVEL Nº 6069-0 – SÃO CAETANO DO SUL

Recorre José Geraldo Gomes Caldas de r. sentença do MM. Juízo Corregedor-Permanente dos Ofícios Imobiliários de São Caetano do Sul que, julgando procedente dúvida suscitada pelo Oficial do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, manteve denegação do registro de formal de partilha.

O interessado, ora recorrente, exibiu a registro formal de partilha extraído dos autos do inventário de bens deixados pelo falecimento de D. Ernesta Gatti Battel (fls.18/194), constando do título meação de imóvel partilhado, situado em São Caetano do Sul, descrito com testada de trinta metros para rua Amazonas, medidas laterais de trinta e nove metros de ambos os lados, confinando com a rua Piauí e com o prédio de nº 888 da mesma rua Amazonas, e, nos fundos, com o imóvel de nº 175 da mencionada rua Piauí, por extensão de trinta metros (cfr. fl. 170).

Apresentado o título a registro, exigiu-se retificação da transcrição anterior (cfr. nota devolutiva de fl. 11), fundamento da dúvida suscitada, ante a irresignação do interessado, em vista de o registro precedente descrever o imóvel em dissonância com a enunciação descritiva do formal exibido (cfr. certidão de fls. 5/6).

Perfilhada, pelo MM. Juízo de origem, a razão denegatória de registro pretendido (fls. 217/220), interpôs recurso tempestivo o apresentante (fls. 224/229), alegando que as medidas perimetrais incertadas no formal de partilha se arrimam a transcrições quer concernentes a parcelas alienadas da maior área, quer relativas a imóveis confrontantes, de sorte que não podem considerar-se aleatórias. Acrescenta que, se assim não se entender, nada impediria que para o registro do título exibido se observasse a enunciação descritiva da transcrição anterior, desprezada a inovação de medidas, tanto mais que a ela só se procedeu em virtude de equivocada exigência do suscitante.

O parecer do Ministério Público, em ambas as instâncias, é pelo desprovimento da apelação (fls. 231/232 e 236/238).

É o relatório do necessário.

1. A descrição do imóvel objeto no formal de partilha apresentado a registro dissona da transcrição anterior, acrescentando-lhe medidas de perímetro lateral e de fundos desta omitidas.

A potencialidade de prejuízo a terceiros com a retificação unilateral de características interdita o pretendido aproveitamento da descrição constante do formal exibido a registro. O procedimento retificatório de características imobiliárias vem previsto no artigo 213, par. 2º, Lei 6.015, de 31.12.73, não se autorizando contorná-lo por meio de caminho, judicial embora, impróprio à finalidade de emenda ou suplemento dos assentos registrários. Esse entendimento é uniforme e iterativo nos julgados do Colendo Conselho Superior da Magistratura do Estado (Ap. Cív. nº 271.205, Santo André, 05.10.78; Ap. Cív. nº 270.928, Piraju, 29.06.78, relator dos venerando acórdãos o Eminente Desembargador Andrade Junqueira, "apud" Narciso Orlandi Neto, "Registro de Imóveis", ed. 1982, págs. 103/104 e 158/159; Ap. Cív. nº 2.091-0, São Bernardo do Campo, 25.03.83; Ap. Cív. nº 2.485-0, Ubatuba, 01.08.83; Ap. Cív. nº 2.594-0, Sorocaba, mesma data, Relator dos arestos o Eminente Desembargador Bruno Affonso de André; Ap. Cív. nº 3.176-0, São José dos Campos, 24.02.84, Relator o Eminente Desembargador Batalha de Camargo).

Merece particular destaque, na espécie sob exame, o venerando acórdão conduzido pelo voto do Eminente Desembargador Sylvio do Amaral que, no julgamento da Ap. Cív. nº 5.570-0, de São João da Boa Vista (04.04.86), deixou assentada a inviabilidade de retificar-se a descrição tabular de imóvel por meio de formal de partilha.

Ademais, a pretensão de que o suplemento das medidas lineares da transcrição anterior se perfaça por recurso a outros registros malfere a exigência do art. 213,

par. 2º, da Lei nº 6.015/73, motivo bastante a exibir os efeitos perseguidos pelo recorrente, apoiado em pretéritas inovações unilaterais de características, com que se viabilizou irregularmente descrição de parcelas da maior área primitiva.

2. Admite o recorrente em alternativa que se registre de sorte que a matrícula seja aberta com a descrição do imóvel constante da transcrição anterior.

Admitir-se-ia a disjuntiva, não fora a circunstância de que a mesma enunciação descritiva da transcrição precedente está alterada por duas alienações parciais, em que avultam, com já salientado, inserções unilaterais de medidas lineares (cfr. fl. 6).

O Egrégio Conselho Superior da Magistratura de São Paulo entende que perfeito é o título, transmitindo o imóvel todo, reproduza a caracterização constante do registro anterior, ainda que se trate de descrição imperfeita. Nesse passo, merece reproduzir-se excerto do venerando acórdão de Ap. Cív. nº 3.404-0, de Suzano (julgamento em 14.05.84): "Se a caracterização do imóvel, constante da transcrição, é imperfeita, não se pode exigir que outra seja dada pelo proprietário. Aliás, o título será reputado irregular exatamente quando houver modificações nas características do imóvel. Será lícito exigir a retificação do registro imperfeito somente quando for impossível repetir a descrição anterior, como ocorre com a transmissão de parte de todo" (Relator o Eminente Desembargador Batalha de Camargo).

Tal entendimento não autoriza, porém, o registro perseguido no caso dos autos: a transcrição nº 2.031 do 1º Ofício Imobiliário de São Caetano do Sul enuncia apenas as medidas de testada e de um dos lados do imóvel primitivo, inexistindo qualquer elemento que permita inferir a superfície e as demais medidas do prédio. O destaque de fragmentos do maior imóvel, com inovações unilaterais de características, não habilitam o oficial a fornecer, com a precisão e a certeza necessárias, o desenho geodésico do remanescente. E, se não se pode, de um lado, reproduzir a descrição do imóvel original, em vista do desfalque de parcelas, tampouco pode admitir-se abertura de matrícula para o imóvel remanente, que não se obtém com segurança descrever.

DO EXPOSTO, o parecer, "sub censura", é pelo desprovimento da apelação interposta.

São Paulo, 30 de junho de 1986.

RICARDO HENRY MARQUES DIP

Juiz de Direito Corregedor

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 6.069-0, da Comarca de SÃO CAETANO DO SUL, em que é apelante JOSÉ GERALDO GOMES CALDAS, inventariante do Espólio de ERNESTA GATTI BATTEL, e apelado o OFICIAL DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento à apelação. Custas na forma da lei.

A dúvida foi acertadamente acolhida, em face da diferença de dados entre a transcrição anterior e o formal de partilha, que não pode inovar medidas e área não constante daquela.

Por outro lado, como observa o parecer do MM. Juiz-Corregedor, é inadmissível também a solução alternativa proposta na apelação, porque já houve alienações parciais que obstam a abertura de matrícula nos termos da transcrição defeituosa, relativa ao imóvel todo.

Só mediante procedimento adequado, portanto, com a ciência de todos os interessados, pode proceder-se definitiva regularização do registro.

São Paulo, 11 de julho de 1986.

NELSON PINHEIRO FRANCO

Presidente do Tribunal de Justiça

SYLVIO DO AMARAL

Corregedor-Geral da Justiça e Relator

MARCOS NOGUEIRA GARCEZ

Vice-Presidente do Tribunal de Justiça

Processo nº 631/85 – 1ª Vara de Registros Públicos

Vistos etc.

No julgamento da Apelação nº 180.675-0, em 27 de maio de 1985, a Egrégia Segunda Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, pelo respeitável voto condutor do acórdão, da lavra do Eminente Juiz Egas Galbiatti, entendendo maltratado o preceito do art. 176, § 1º, nº II, 4, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, determinou encaminhamento de peças a este Juízo da Corregedoria-Permanente dos Ofícios Imobiliários locais e à Colenda Corregedoria-Geral da Justiça.

Ouviram-se os dezoito Cartórios de Registro de Imóveis da Capital, bem como a Digna Curadoria de Registros Públicos, representada pelo Dr. Armando Nogara (fl. 13 vº).

É o relatório do necessário.

1. A norma que o venerando aresto aponta malferida (nº 4, do item II, do § 1º, do art. 176, Lei nº 6.015/73) prevê, como requisito da matrícula, a indicação de "o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário". Na espécie (R.1/M.31.201 - 16º R.I.), a Serventia indicou que os proprietários do imóvel eram domiciliados em São Paulo, Capital, não se referindo à rua e respectivo número atinentes ao domicílio dos donos tabulares em tela.

Breve exame dos pronunciamentos dissidiados entre si, alguns firmes na fundamentação, colhidos nos autos junto dos Oficiais Imobiliários da Capital, permite inferir que os entendimentos em divergência se mostram ambos razoáveis. Calha, para arrimo do que se afirmou, invocar lição de Pontes de Miranda:

"Também se diz domicílio o círculo (Estado, Estado-membro, Distrito Federal, Território, Município, cidade, vila, aldeia, bairro, rua) em que o domicílio é situado" ("Tratado de Direito Privado", § 71, nº 1).

A só discrepância de orientações já recomenda a harmonização do serviço auxiliar, uniformizando-se a pragmática registral no ponto sob exame.

2. A matéria é relevante sobretudo no que concerne à pessoa física, superada a questão atinente à jurídica a teor do preceito do art. 35, Cód. Civ.

3. Não são sempre inconciliáveis os conceitos a que se pode atar a noção de domicílio: a) ubicação do centro principal de atividade; b) situação da vida doméstica da pessoa física. Essa possibilidade de conjugação vem lembrada por Clóvis Beviláqua, examinando lições de Pothier, Windscheid e Endemann - cfr. "Theoria Geral do Direito Civil", § 25. Aliás, convém anotar que, em boa gnoseologia, distinguir nem sempre implica separar, não convindo chegar ao ponto de repulsar, em nome de uma suposta clarificação do conceito de *residência*, exatamente a tendencialidade de que única e mesma seja a ubicação da pessoa física no que diz respeito à sua vida familiar e à social-negocial.

É possível, sem dúvida, e nisso talvez haja vantagens de claridade para a dogmática jurídica, centrar o critério conotativo do domicílio na ubicação social-negocial. A essa finalidade presta-se o art. 102, Cód. Civ. francês: "Le domicile de tout Français... est au lieu où il a son principal établissement". Talvez, temperada embora, seja a concepção do BGB alemão, § 7º, ao cogitar do estabelecimento permanente, mas não se pode olvidar da regra de seu § 1.354 - tema, aliás, invocado por Enneccerus, "Tratado de Derecho Civil", trad. Espanhola, § 89. I. Na

esteira dessa orientação estão os entendimentos de Eduardo Espínola ("Sistema de Direito Civil", nº 88), Pontes de Miranda ("Tratado de Direito Privado", § 71, nº 1) e Orlando Gomes ("Introdução ao Direito Civil", nºs 122 e 126), *ad exemplum*.

A questão deve enfocar-se pelo *ius positum*, e se não entremostra motivada a distinção apoiada no centro de atividade negocial, em face do preceito do art. 31, Cód. Civ. brasileiro ("O domicílio civil da pessoa natural é o lugar onde estabelece a sua residência com ânimo definitivo"). A noção está mais próxima de sua gênese - assim o ensina o Conselheiro Ribas, "Direito Civil Brasileiro", tit. II, cap. III, § 12; é o que ainda reza o Código Civil português (art. 82º). Nesse passo, Carvalho Santos, "Código Civil Brasileiro Interpretado", comentário ao art. 31, nº 4, e, sobretudo, Caio Mário da Silva Pereira - fértil e seguro na análise -, "Instituições de Direito Civil", nº 63.

O acolhimento desta última orientação arreda a oposição que se deseje vislumbrar entre o Regulamento de 1939 e a atual Lei de Registros Públicos, no ponto *sub examine*, oposição, aliás, bem exposta em particular nos pronunciamentos do Sr. Oficial Substituto do 2º Cartório de Registro de Imóveis, Jersé Rodrigues da Silva, e da Sra. Serventuária do 10º Ofício Predial, D. Maria Helena Leonel Gandolfo (fls. 15 e 26/28, respectivamente). Sobreleva, na espécie vertente, a previsão conceitual - o que não é freqüente no Cód. Civ. brasileiro - do art. 31, assinalando-se que a *ratio essendi* da distinção vem gravada em fundo psíquico (a intenção de permanência), grifando-se sua relevância, por exemplo, em regras como as do arts. 32, 33, 36 a 41, Cód. Civ.

E com evidente valor histórico - embora a prudência recomende moderação no emprego do argumento -, vale invocar a persistência do preceito do art. 31 citado no Projeto de Lei nº 634-B, art. 70 ("Diário do Congresso Nacional", 17 de maio de 1984).

4. Desde o ângulo pragmático, vantajosa é a adoção de rua e número respectivo do prédio relativos ao domicílio no *fólio real* - instrumento centralizador da história do imóvel, não apenas no âmbito objetivo (especialidade) mas também no subjetivo, já que o registro real é tábula indicativa e, muita vez, constitutiva de relações jurídicas reais, publicizando as situações jurídicas correspondentes. O fólio real é meio próprio da publicidade atinente ao registro imobiliário e nele há de assinalar-se tudo o quanto releve para o conhecimento das situações jurídicas objeto daquela publicidade. Não basta que, mediante consulta aos arquivos cartorários (microfilmes dos títulos), de logo se alcance o endereço faltante, quando se evidencia que próprio é a indicação do que for útil à vida imobiliária no fólio mesmo (isso para não chegar ao ponto de assinalar que, por vezes, os cartórios possam não estar sequer aparelhados com leitoras de microfilmes).

A tais considerações, impende sublinhar o contributo, bem observado pelo Sr. Oficial do 7º Cartório de Registro de Imóveis, Ademar Fioranelli (fls. 22/23), do item 183.3, cap. XX, "Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça", em atenção à disposição legal dos arts. 32 e 36, nº III, da Lei nº 6.766/79, demais da correta observação do Sr. Serventuário do 18º Ofício Imobiliário local, Bernardo Oswaldo Francez, no sentido de que a intenção legislativa é "a de que os registros contenham o local onde as pessoas possam ser encontradas".

5. As preocupações declinadas por alguns dos Nobres Oficiais parecem menos relevantes, no aspecto prático, diante da circunstância de que Serventias há que vêm adotando o sistema a que se inclina esta decisão, tais os 4º (fl. 18), 6º (fl. 20), 8º (fl. 24), 11º (fl. 29), 12º (fl. 30), 15º (fls. 33/34), 17º (fl. 35) e 18º (fls. 36/39), sem que notícia haja de obstáculo acaso revelado por títulos originários de outros Estados da federação.

Se tal não fora, cumpre ver que não se está a instituir norma local mas a interpretar, razoavelmente, norma federal, a que se sujeitam os títulos não importa de onde provenham.

A casuística, subposta a multiformes variações, encaminhará, a seu tempo, as soluções possíveis para a colmatação da lacunosidade dos títulos. De logo, porém, impende anotar que é possível suplementar títulos lacunosos, no que concerne à qualificação das partes - incluindo o domicílio, pois - , por documentos idôneos (cfr.: AC 1.445-0, Capital, 4-7-83, Des. Affonso de André; AC 2.586-0, Santa Rosa do Viterbo, 12-9-83, Des. Affonso de André; AC 3.257-0, Junqueirópolis, 14-5-84, Des. Batalha de Camargo; AC 3.091-0, Sorocaba, 18-07-84, Des. Nogueira Garcez).

6. Assim, fica respondida a questão, não se entrevendo razão, entretanto, para emendas com caráter retroativo - averbações *ex-officio* -, até porque, como se já frisou, o entendimento oposto ao que aqui se perfilha é de evidente razoabilidade.

DO EXPOSTO, determina-se que, para os fins do disposto na Lei nº 6.015, de 31.12.73, em particular art. 176, § 1º, II, nº 4, e III, nº 2, a indicação do *domicílio* seja designativa de rua e número do prédio respectivo.

As demais questões que incidentaram estes autos já foram respondidas na fundamentação da sentença.

Encaminhe-se cópia desta decisão à Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça, para eventuais providências.

Remeta-se cópia, ainda, desta decisão, à Colenda Segunda Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo - referindo, o ofício de encaminhamento, a razão da remessa (mencionar o ven. acórdão copiado em fls. e o expediente endereçado a esta Corregedoria-Permanente pelo Ilustre Juiz Egas Galbiatti).

Ciência a todos os Srs. Serventuários dos Ofícios Imobiliários da Capital.

P.R.I.

São Paulo, 08 de outubro de 1985.

Ricardo Henry Marques Dip

Juiz de Direito

Processo nº 2.307/2001 – Corregedoria-Geral da Justiça

Exmo. Sr. Corregedor-Geral:

Cuida-se de recurso administrativo interposto por Ivan Arantes Junqueira Dantas contra r. decisão prolatada pelo MM. Juiz Corregedor-Permanente do Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga, que indeferiu pedido tendente ao reconhecimento de nulidade e ao conseqüente cancelamento das Matrículas 16.128 e 16.210 do ofício predial acima referido.

A decisão atacada (fls. 44/45) afirmou a ilegimitidade do recorrente, eis que "em nenhuma das matrículas mencionadas consta ele como proprietário sequer de parte ideal".

O recorrente argumenta (fls. 47/59) que é titular do domínio de glebas confrontantes com os imóveis matriculados sob os números 16.128 e 16.210, persistindo incerteza, dados os vícios registrários presentes, com respeito à exata conformação do perímetro destes últimos bens. Afirma que as Matrículas 16.128 e 16.210 foram fruto de destaque referente à Matrícula 17, correspondendo a remanescente incerto, que, em desrespeito ao princípio da especialidade, foi tornado certo, assumindo uma "descrição arbitrária", fixada no âmbito interno do próprio serviço delegado. A abertura de tais matrículas, de acordo com o alegado, só poderia ser realizada se precedida de regular retificação registrária, o que implicou a concretização de nulidade. Pede a reforma do *decisum*, visando o cancelamento das matrículas em relevo.

O Ministério Público (fls. 61/62 e 66/67) opinou, em ambas as instâncias pelo improvimento.

O recorrente apresentou, também, os memoriais de fls. 70/152 e 167/202.

Relatados,

Opino.

Num primeiro plano, é necessário afastar o reconhecimento da proposta ilegitimidade do recorrente. Seu interesse, com relação ao reconhecimento da

proposta nulidade registrária, resta demonstrado duplamente, seja na qualidade de titular do domínio do imóvel matriculado sob o número 18.629 (fls.112), que ostenta origem comum com referência às duas matrículas em pauta, todas derivadas da antiga "Fazenda Graciosa", seja na alegada qualidade de credor do Espólio de Aparecida Arantes Firmino, primeira titular do domínio das Matrículas 16.128 e 16.210.

Apreciados os assentamentos registrários, ressalta-se a descrição perimétrica absolutamente imperfeita.

O objeto da Matrícula 16.128 (fls. 05 e 95) está descrito como "uma área de terras com 16,50 alqueires, situada no Distrito de Cachoeira das Emas, deste município e comarca, na Fazenda Graciosa, de formato irregular, confrontando com Lygia Arantes Dantas (antigamente com a ora doadora Aparecida Arantes Firmino), com o Rio Mogi Guaçu, com a área pertencente à doadora Aparecida Arantes Firmino, com João Lenzi da Fonseca, com João da Costa e Oliveira Junior e ainda com área da doadora até o início da descrição, sendo a área acima destacada de porção maior, existindo na área acima descrita uma casa".

O objeto da Matrícula 16.210 (fls. 08 e 106) está descrito como "uma área de terras, remanescente da Fazenda Graciosa, com 13,96 alqueires, de formato irregular, situado no Distrito de Cachoeira das Emas, deste município e comarca, confrontando com João da Costa e Oliveira Júnior, com Juracy Carlos Arantes, com João Fávaro (antigamente Primo Rossi e Alexandre José Carpin), com Lygia Arantes Dantas, com a Estação Experimental de Psicultura do Ministério da Agricultura, com Lygia Arantes Dantas, com o Rio Mogi Guaçu, e ainda com Lucy Montemor dos Santos (antigamente Aparecida Arantes Firmino), contendo, como benfeitorias, uma casa sede, 7 casas de empregados, 3 galpões para máquinas e implementos agrícolas, 2 garagens, 1 depósito de fertilizantes, 2 estábulos, 2 currais, luz e energia elétrica".

Não há, em ambos os casos, a menção de uma só medida linear perimetral, de um só ponto de inflexão, de uma só angulação. Há a simples menção de confrontantes, pelo seu nome, da área superficial, de benfeitorias e da origem registrária.

Quando realizada a leitura da Matrícula 17 (fls.10), a origem dos dois assentamentos, verifica-se que, tendo ela sido aberta em 5 de janeiro de 1976, ou seja, na primeira semana de vigência da Lei Federal 6.015/73, fazia, também, uma simples referência a sua origem (Transcrição 13.670), à área superficial (317,99 ha), às benfeitorias e aos confrontantes, sem qualquer exatidão quanto ao perímetro, ausentes todas as medidas lineares e angulações.

A partir da Matrícula 17, foram sendo feitos destaques (Av. 2, Av. 3, Av. 4, Av. 5, Av. 6, Av. 9, Av. 10, Av. 11, Av. 12 e Av. 13) , até que, em setembro e outubro de 1988, realizaram-se os destaques correspondentes às matrículas em pauta (Av. 14 e Av. 15). É inquestionável a ausência de controle da disponibilidade qualitativa e a violação completa ao princípio da especialidade, que, ao final da década de 80, já se encontrava firmado, com respeito a sua extensão, pelas decisões do Colendo Conselho Superior da Magistratura.

Na espécie, portanto, identifica-se um vício registrário, assistindo razão, nesse passo, ao recorrente. Persiste a necessidade da assunção de uma medida de caráter saneatório, a qual, s.m.j., não merece ostentar o caráter drástico próprio ao cancelamento. Recomenda-se, aqui, a assunção de um bloqueio.

O bloqueio constitui providência acautelatória instrumental, caracterizada pela provisória suspensão do *ius disponendi* referente a determinado bem imóvel e destinada a salvaguardar a integridade dos assentamentos registrários, servindo de substitutivo do cancelamento, só podendo, por princípio, ser decretado quando, configurada a incidência do artigo 214 da Lei Federal 6.015/73, seja viável, por meio da prática de novos atos, a recuperação da validade.

O bloqueio foi criado pelos órgãos censórios da Administração, com o fim de evitar a assunção de prejuízos patrimoniais para particulares, sempre quando viável o futuro e completo saneamento do vício registrário identificado. Identificada uma invalidade intrínseca ao registro, ao invés de ser ordenado o cancelamento, toma-se uma providência administrativa menos drástica, vislumbrada a futura recuperação dos assentamentos, retornando-se a um estado de normalidade.

O bloqueio foi criado pelos órgãos censórios da Administração, com o fim de evitar a assunção de prejuízos patrimoniais para particulares, sempre quando viável o futuro e completo saneamento do vício registrário identificado. Identificada uma invalidade intrínseca ao registro, ao invés de ser ordenado o cancelamento, toma-se uma providência administrativa menos drástica, vislumbrada a futura recuperação dos assentamentos, retornando-se a um estado de normalidade.

Tal providência se compatibiliza com os dados fáticos extraídos do presente procedimento, porquanto, ainda que presente o vício registrário, ele pode ser remediado, uma vez tomadas as providências adequadas, ou seja, promovida a retificação registrária, na forma do § 2° do artigo 213 da Lei Federal 6.015/73, realizada em sede de jurisdição voluntária.

É evidente o perigo de sobreposições, dada a precariedade de um controle realizado a partir de um mero confronto quantitativo das áreas superficiais pertinentes a cada um dos destaques realizados. Com a assunção de um bloqueio,

diante do evidente vício registrário, restará possibilitada uma regularização, sendo evitado o cancelamento de todas as matrículas irregularmente abertas, providência mais grave e onerosa e que poderia haver sido aplicada com fulcro no artigo 214 da Lei 6.015/73.

Isto posto, o parecer, que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência, é no sentido de que, conhecido o presente recurso administrativo, lhe seja dado parcial provimento, com o fim de que seja determinado o bloqueio das Matrículas 16.128 e 16.210 do Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga.

Em caso de aprovação, alvitro seja expedido o necessário mandado.

Sub censura.

São Paulo, 27 de Dezembro de 2001.

Marcelo Fortes Barbosa Filho, Juiz Auxiliar da Corregedoria.

MODELOS

LANÇAMENTOS

Registros e averbações feitos numa mesma matrícula:

R. 1 em ... (data)

Pela escritura de 25 de novembro de 1996 do 14° Tabelião de Notas desta Capital (L° 1237, fls. 45, JOÃO DA SILVA (RG 1.203.405 e CPF 052 764 878-01), engenheiro e s/m. MARIA APARECIDA DA SILVA (RG 1306.793/281 e CPF 045 621 988-05), professora, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital na Rua Santa Catarina n° 903, **doaram** o imóvel, ao qual foi atribuído o valor de R$140.000,00, em adiantamento de legítima, a ADELINA DA SILVA (RG 2.743.568 e CPF 434 985 678-15), brasileira, maior, solteira, estudante, domiciliada nesta Capital na Rua Santa Catarina n° 903, tendo a donatária aceitado a doação.

Av. 2 em ... (data)

Da escritura referida no R. 1 consta que o imóvel foi gravado com cláusula vitalícia de **incomunicabilidade**.

R. 3 em ... (data)

Pela escritura referida no R.1 os doadores reservaram para si o **usufruto** do imóvel, avaliado em R$70.000,00, constando que, por morte de um dos usufrutuários, sua parte acrescerá à do sobrevivente.

Av. 4 em ... (data)

A requerimento datado de 21 de janeiro de 1998, fica constando que ADELINA DA SILVA casou-se com JOSÉ NOGUEIRA, no regime da comunhão de bens, passando a assinar ADELINA DA SILVA NOGUEIRA, conforme certidão de casamento extraída do assento n° 192.727 de 19 de julho de 1997 do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do 14° subdistrito, Lapa, desta Capital, tendo sido o pacto antenupcial registrado sob n° 175 no Livro 3 deste Cartório.

Av. 5 em ... (data)

Da escritura mencionada no registro seguinte consta que, em virtude do falecimento do usufrutuário João da Silva, conforme certidão de óbito extraída do assento n° 4.834 de 16 de junho de 1998 do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do 45° subdistrito, Pinheiros, desta Capital, MARIA APARECIDA DA SILVA tornou-se única titular do usufruto objeto do R.3

Av. 6 em ... (data)

Fica **cancelado o usufruto** objeto do R.3 em virtude da renúncia manifestada pela usufrutuária, nos termos da escritura de 16 de março de 2000 lavrada no 2° Tabelião de Notas da Capital (L° 742, fls. 188/189).

R. 7 em ... (data)

Pela escritura de 12 de maio de 2001 do 3° Tabelião de Notas desta Capital (L° 1567, fls. 29), ADELINA DA SILVA NOGUEIRA, já qualificada, assistida de seu marido JOSÉ NOGUEIRA (RG 2.603.799 e CPF 004.789.568-71), brasileiro, comerciante, domiciliados em Guarulhos, SP, na Rua Zita n° 5, **vendeu** o imóvel pelo valor de R$230.000,00 a PEDRO DOS SANTOS (RG 1.590.311 e CPF 457 985 218-02), brasileiro, maior, solteiro, bancário, domiciliado nesta Capital na Rua Dom João V n° 76.

R. 8 em ... (data)

Pela mesma escritura referida no R. 7, o adquirente deu o imóvel em **hipoteca** à transmitente, para garantia da dívida de R$180.000,00 a ser paga acrescida dos juros de 12% ao ano, em 10 prestações mensais do valor inicial de R$18.000,00 cada uma, a primeira das quais no dia 25 de junho de 2001, constando do título multa e outras condições.

IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Presidente

Sérgio Jacomino

Vice-Presidente

Helvécio Duia Castello

Secretaria do IRIB

irib@terra.com.br

Diretoria Executiva

Secretário Geral:
João Baptista Galhardo (Araraquara-SP)

1ª Secretária:
Gilma Teixeira Machado (Campina Verde-MG)

2ª Secretária:
Etelvina Abreu do Valle Ribeiro (Serra-ES)

Tesoureiro Geral:
José Simão (São Paulo-SP)

1ª Tesoureira:
Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (São Paulo-SP)

2º Tesoureiro:
Manoel Carlos de Oliveira (Itapecerica da Serra-SP)

Diretor Social e de Eventos:
Ricardo Basto da Costa Coelho (Apucarana-PR)

Diretor de Publicidade e Divulgação:
Flauzilino Araújo dos Santos (São Paulo-SP)

Diretor de Assistência aos Associados:
Jordan Fabricio Martins (Florianópolis–SC)

Diretor Legislativo:
Meirimar Barbosa Júnior (Taubaté-SP)

Conselho Deliberativo

Alagoas:
Sérgio Toledo de Albuquerque (Macéio-AL)

Amapá:
Nino Jesus Aranha Nunes (Macapá-AP)

Amazonas:
Stanley Queiroz Fortes (Manaus-AM)

Bahia:
Neusa Maria Arize Passos (Jacobina-BA)

Ceará:
Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (Fortaleza-CE)

Distrito Federal:
Itamar Sebastião Barreto (Brasília-DF)

Espírito Santo:
Helvécio Duia Castello (Vitória-ES)

Goiás:
Nilzon Periquito de Lima (Águas Lindas-GO)

Maranhão:
Jurandy de Castro Leite (São Luís-MA)

Mato Grosso:
Nizete Asvolinsque (Cuiabá-MT)

Mato Grosso do Sul:
Renato Costa Alves (Rio Verde do Mato Grosso-MS)

Minas Gerais:
Francisco José Rezende dos Santos (Esmeraldas-MG)

Pará:
Cleomar Carneiro de Moura (Belém-PA)

Paraíba:
Fernando Meira Trigueiro (Patos-PB)

Paraná:
José Augusto Alves Pinto (Araucária-PR)

Piauí:
Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (Teresina-PI)

Pernambuco:
Miriam de Holanda Vasconcellos (Recife-PE)

Rio de Janeiro:
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (Teresópolis-RJ)

Rio Grande do Norte:
Carlos Alberto da Silva Dantas (Nísia Floresta-RN)

Rio Grande do Sul:
João Pedro Lamana Paiva (Sapucaia do Sul–RS)

Rondônia:
Bernadete Lorena de Oliveira (Cacoal-RO)

Santa Catarina:
Gleci Palma Ribeiro Melo (Florianópolis-SC)

Sergipe:
Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima (Laranjeiras-SE)

São Paulo:
Lincoln Bueno Alves (Franca-SP)

Tocantins:
Marlene Fernandes Costa (Gurupi-TO)

Conselho Fiscal

Ítalo Conti Júnior (Curitiba-PR)
Pedro Jorge Guimarães Almeida (Boca da Mata-AL)
Rosa Maria Veloso de Castro (Frutal-MG)
Rubens Pimentel Filho (Aracruz-ES)
Virgínio Pinzan (São Paulo-SP)
Suplentes do Conselho Fiscal
Clenon de Barros Loyola Filho (Goiânia-GO)
José Milton Tarallo (Barretos-SP)
Wolfgang Jorge Coelho (Leopoldina-MG)

Conselho de Ética

Ademar Fioranelli (São Paulo-SP)
Dimas Souto Pedrosa (Correntes-PE)
Elvino Silva Filho (Campinas–SP)

Suplentes do Conselho de Ética

Ercília Maria Moraes Soares (Araguaína–TO)
Inah Álvares da Silva Campos (Paracatu-MG)
Mauro Souza Lima (Camaragibe-PE)

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL

IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil
Avenida Paulista, 2073 - Horsa I - 12º andar, cj. 1201/1202
CEP 01311-300 - Cerqueira César - São Paulo - SP
Fones: 55 11 289-3599 - 55 11 289-3321 e 55 11 289-3340
Secretaria: irib@terra.com.br
Site: www.irib.org.br